Die rechtliche Bedeutung der Mieteinigungsämter und deren Anordnungen betreffend die Auflösung von Mietverhältnissen.

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

Hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

vorgelegt von

Wolfgang Fischer,

Referendar in Cassel-Wilhelmshöhe.

Berichterstatter: Geheimer Justizrat Professor Dr. André.

Marburg

R. Friedrich's Universitäts-Buchdruckerei (Inhaber Karl Gleiser)

1922.

Inhaltsangabe.

Die Mieteinigungsämter sind trotz der ihnen später zugebilligten Entscheidungsbefugnis und mancherlei richterlicher Funktionen Verwaltungsbehörden, die auch heute noch in jedem Falle zu vermitteln und nur im Notfalle — dann selbstverständlich im Rahmen des Mieterschutz- bezw. Wohnungsmangelgesetzes — eine entscheidende Anordnung zu treffen haben. Sie sind keine „Rechtspflegeorgane" nach den geltenden Grundsätzen, sondern üben nur anordnende Tätigkeit aus und dies eben nach billigem Ermessen und rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Ihre Entscheidungen können daher nicht Feststellungen des zwischen zwei Parteien geltenden Rechts sein. Die Gerichte dagegen haben auf Anrufen einer Partei auf Grund der geltenden Gesetze durch Richterspruch festzustellen, was in dem konkreten Falle das Recht oder die Pflicht bestimmter Personen auf Grund bestehenden Rechtes ist. Gesetzliches oder vertragliches Recht einer Partei kann das Gericht — im Gegensatz zum Mieteinigungsamt — aus Billigkeitsgründen niemals beugen. Das Mieteinigungsamt kann — ebenfalls im Gegensatz zum Gericht — sogar seine eigenen Beschlüsse abändern.

Die Unanfechtbarkeit der Entscheidungen hat nur wirtschaftliche und rechtspolitische Gründe. Das Verfahren soll beschleunigt und die Unabhängigkeit des Amtes gestärkt werden. Diese Anfechtbarkeit bedeutet aber nur, daß die Entscheidungen der Miteinigungsämter keinem Instanzenzuge unterliegen, als Verwaltungsakte eben rechtskräftig sind. Ob der Eingriff der Verwaltung jedoch gesetzmäßig ist, die materielle Gültigkeit des Verwaltungsaktes also, hat das Gericht gegebenenfalls zu prüfen.

Die Anordnungen der Mieteinigungsämter betreffend die Auflösung von Mietverhältnissen, besonders die auf Grund des § 5a M. Sch. V. erlassenen, haben, nachdem der Streit über ihre Rechtsgültigkeit durch das Gesetz vom 11. Mai 1920 beseitigt ist, immer weiteren Umfang und größere Bedeutung gewonnen. Die Frage, ob die einzelnen Bestimmungen neben der formellen auch materiell-rechtliche Wirkung haben, hat nicht nur theoretische, sondern auch weitgehende praktische Bedeutung; dies besonders im Hinblick auf gegebenenfalls eintretende Schadensersatzhaftung bei Weigerung des Mieters bzw. Untermieters nach Ablauf des Mietvertrages die Wohnung zu verlassen. Hier ist m. E. entscheidend, ob durch diese Anordnungen dem Mieter bzw.

Untermieter ein materielles Recht zum Wohnenbleiben auch nach Ablauf des Vertrages gegeben ist, oder ob sie nur den Mieter bzw. Untermieter auf eigene Gefahr vor Obdachlosigkeit schützen wollen. Im ersteren Falle würde dem Mieter bzw. Untermieter beim Fehlen der erforderlichen Zustimmung des Mieteinigungsamtes zur Kündigung, Erhebung der Räumungsklage oder Betreibung der Zwangsvollstreckung eine materiell-rechtliche Einrede gegen eine Schadensersatzklage wegen Verzugs gegeben sein, im zweiten Falle kämen diese Anordnungen nur einer Prozeßvoraussetzung für die Durchführung des Räumungsprozesses gleich.

Stimmt das Mieteinigungsamt der Beendigung des Mietverhältnisses, der Kündigung oder dem Vertragsablauf, nicht zu, so gilt diese Nichtgenehmigung und gegebenenfalls noch erfolgte Anordnung der Fortsetzung des Mietverhältnisses laut positiver Regelung durch § 7, 2 M.Sch.V. als vereinbarte Bestimmung des Mietvertrages. Hierdurch wird also zwischen den Parteien neues materielles Recht geschaffen, der Mieter wohnt weiter auf Grund des Mietvertrages in der Wohnung und hätte die materiell-rechtliche Einrede, daß eine wirksame Vertragsbeendigung nicht vorliegt.

Anders ist es bei Nichtgenehmigung zur Erhebung der Räumungsklage oder der Vollstreckung. Hier wird kein neues materielles Recht zwischen den Parteien geschaffen, der Mieter bzw. Untermieter soll nur aus sozialen Gründen vor Obdachlosigkeit geschützt werden. Das Mietverhältnis ist hier wirksam beendet (in ähnlichem Sinne die bekanntesten Kommentare zur M.Sch,V., jedoch ohne Begründung; a. A. die sonst im Schrifttum nur vereinzelten Stimmen, deren Ausführungen in dieser Arbeit aber widerlegt werden). Es besteht ein vertragsloser Zustand tatsächlichen Weiterwohnens, ähnlich dem des § 557 B.G.B., der den Mieter bzw. Untermieter in diesem Falle zum Schadensersatz gemäß § 284 in Verbindung mit § 556 B. G. B. verpflichten kann, trotz der ihm günstigen Mieterschutzbestimmung. Dies kommt besonders klar zum Ausdruck im Verhältnis des Vermieters zum Untermieter, das ja gar kein Vertragsverhältnis ist; infolgedessen kann auch nicht ein Mietvertrag „fortbestehen", der niemals bestanden hat. Das Erfordernis der Genehmigung zur Erhebung der Räumungsklage oder Betreibung der Zwangsvollstreckung bildet also gleichsam nur eine Prozeßvoraussetzung für den Räumungsprozeß, jedoch keine materiell-rechtliche Einrede gegen die Schadensersatzforderung wegen verzögerter Rückgabe.